Gemeente Bladel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Bladel.

Nr. 117493

30 augustus

2016

Woonvisie Gemeente Bladel 2016

De raad van de gemeente Bladel;

gelet op de "Raadsopdracht Woonvisie 2016" van 5 november 2015;

gelet op het feit dat de concept-Woonvisie 2016 vrijgegeven is voor inspraak;

gelet op het "Eindverslag Inspraak Woonvisie Gemeente Bladel 2016";

gelet op het voorstel R2016.056 van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016;

besluit:

A. de navolgende ambities uit de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 vast te stellen:
   1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
   2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plan-capaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
   3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen.
   4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.
   5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.

B. Om de bovenstaande ambities waar te kunnen maken, worden de navolgende Beslispunten uit de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 vastgesteld:

Beslispunt 1:

a. Inwoners bewuster maken van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.
b. In principe positieve medewerking bij transformatie van plannen, splitsen van (incourante) woningen en boerderijen in meerdere woningen, andere woonvormen, initiatieven op het gebied van zorg, waarbij kwalitatief wordt ingezet op Woonkeur, huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2- persoonshuishoudens.
c. De Mantelzorgregeling verruimen met preventieve en sociale zorg met een leeftijdsgrens vanaf 60 jaar. Zie onder Mantelzorg, bladzijde 31.

d. De door transformatie toe te voegen (extra) woningen in te passen binnen het Woningbouwprogramma

Beslispunt 2:

a. Mensen bewuster maken van de mogelijkheden om langer (zelfstandig) in hun huis en vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen en te anticiperen op een mogelijk toekomstig leven met beperkingen, zoals folders, publicaties, www.wonenopleeftijd.nl, etc.
b. In samenwerking met GOW Welzijnswerk kan een gratis en vrijblijvend woonadvies worden aangeboden.

Beslispunt 3:

Over te gaan tot het opleggen van het Basispakket Woonkeur in alle kernen van de gemeente Bladel dat betekent dat wordt meegewerkt aan nieuwe initiatieven mits 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.

Beslispunt 4:

a. Om de realisatie van (extra) huurwoningen te stimuleren, de kernvoorraad huurwoningen in stand te houden en de focus te richten op vermindering van de urgentie/wachtlijst wordt bij transformatie- en nieuwbouwplannen als kader meegegeven dat 51% van de plannen uit goedkope- en middeldure huurwoningen dient te bestaan. Het ligt daarbij voor de hand dat de ontwikkelaar samenwerking zoekt met een corporatie, die een programma van eisen kan inbrengen.
b. In samenwerking met woningcorporaties en/of particuliere investeerders wordt gezocht naar extra huisvestingsmogelijkheden voor de reguliere (alleenstaande) woningzoekenden, die (mogelijk) door de taakstelling vergunninghouders langer op hun huurwoning moeten wachten.
c. De aan de gemeente opgelegde taakstelling vergunninghouders wordt verdeeld over de in de gemeente werkzame woningcorporaties. Daarnaast wordt aan particuliere investeerders/verhuurders bij transformatie- en/of nieuwbouwplannen een claim opgelegd dat 10% van de huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders.

Beslispunt 5:

a. Met de woningcorporaties worden (sub)regionale en lokale prestatieafspraken gemaakt, waarbij de Stichting Huurdersraad de Kempen of andere huurdersorganisaties worden betrokken.
b. De woningcorporaties dienen vóór 1 juli een overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan te leveren op basis van een actuele Woonvisie. De Woonvisie Gemeente Bladel 2016 is hiervoor de basis. Om deze Woonvisie actueel te houden wordt ieder jaar het Woningbouwprogramma opgesteld en wordt aangesloten bij de Begrippenlijst Wonen van Metropoolregio Eindhoven (zie ook beslispunt 16).

Beslispunt 6:

De secundaire doelgroep en middeninkomens vallen tussen de wal en het schip. Daarom zet de gemeente zich in voor het realiseren van woonruimte, vooral huurwoningen, voor deze doelgroep. Dit samen met partners, corporaties en marktpartijen.

Beslispunt 7:

a. Experimentele vormen van wonen, zoals woongroepen en/of centraal wonen moeten mogelijk zijn.
b. De gemeente wil de uitdaging op het gebied van initiatieven voor de huisvesting van ouderen en andere doelgroepen oppakken.

Beslispunt 8:

Het Beleidskader Maatschappelijke Ondersteuning 2016-2020 verwoordt het beleid op het gebied van Agenda 22. Door toepassing van het Woonkeur-certificaat de uitgangspunten van Agenda 22 op het gebied van Wonen voldoende worden gewaarborgd.

Beslispunt 9:

a. De gemeente zet zich in om te komen tot het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters. In de Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven is een grens opgenomen dat een betaalbare huur € 586,68 en een betaalbare koop € 195.000,00 v.o.n. bedraagt. Voor de grens betaalbare koop wordt afgeweken van de regionale begrippenlijst. Als lokale norm voor betaalbare koop geldt een bedrag van €170.000,00 v.o.n.
b. Het instrument starterslening op basis van de "Verordening starterslening gemeente Bladel", in ieder geval tot 1 januari 2017, voort te zetten.
c. De KoopGarantregeling wordt voor al in dit kader al gerealiseerde starterswoningen voortgezet, terwijl de inzet van dit instrument bij nieuwe projecten alleen nog mogelijk is als de marktwaarde van de woning en de koopprijs substantieel uit elkaar liggen.
d. Het bouwen van duurzame starterswoningen (1- en 2 persoonshuishoudens) met een vloeroppervlakte van 85 tot 90 m2, uitgaande van een 3-kamerwoning. Zo mogelijk worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt.
e. De gemeente zet zich in om te komen tot het creëren van betaalbare huur- en koopwoningen voor andere doelgroepen binnen onze inwoners, zoals gezinnen met één of meerdere kinderen. Er is behoefte aan woningen die iets groter zijn dan de categorie starterswoningen maar wel binnen de kaders blijven van betaalbare huur en betaalbare koop.

Beslispunt 10:

a. Directe bouwtitels, die in het kader van de pilot BBSC tot stand zijn gekomen en waarvan (nog) geen gebruik is gemaakt om te zetten in wijzigingsbevoegdheden.
b. De gemeente staat open om bouwplannen met harde capaciteit om te zetten naar plannen waaraan meer behoefte bestaat, maar dan wel onder de in deze Woonvisie gestelde kaders (Woonkeur, huurwoningen, woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens).
c. Bij het omzetten van een wijzigingsbevoegdheid in een directe bouwtitel zal de ontwikkeling moeten passen binnen het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel, vooral t.a.v. Woonkeur- en huurwoningen.

Beslispunt 11:

a. Het onderzoeken en ontwikkelen van aansprekende projecten om te komen tot stimulering van de duurzaamheid/isolatie van woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw. Voorlichting vervult daarbij een grote rol.
b. Er wordt opnieuw een subsidieregeling duurzame energie voor particulieren ingevoerd. Door het college van burgemeester en wethouders wordt vóór 1 januari 2017 een voorstel voorbereid.
c. De gemeente Bladel heeft het regionaal GPR-convenant ondertekend. De gemeente ontwikkelt instrumenten om zoveel mogelijk van de nieuwbouw via GPR-Gebouw te realiseren en streeft daarbij een ambitieniveau van 7,0 na, die vanaf 2017 wordt verhoogd naar een 8.0.

Beslispunt 12:

Het uitgiftesysteem kavels/projectwoningen Gemeente Bladel 2016 vast te stellen.

Beslispunt 13:

In Huize Kempenland vervallen 76 intramurale verzorgingsplaatsen. Deze 76 plaatsen moeten extramuraal worden ingevuld. Deze 76 plaatsen worden toegevoegd aan het Woningbouwprogramma.

Beslispunt 14:

a. Bij nieuwe transformatie- en nieuwbouwplannen maar ook bij wijziging bij harde plancapaciteit, wordt alleen medewerking verleend als a) ingezet wordt voor woonruimte voor 1- en 2-persoonshuishoudens, als b) 100% van de woningen wordt voorzien van het Basispakket Woonkeur, 50% Woonkeur Pluspakket Zorg in de kernen Bladel en Hapert en c) 51% van de plannen uit goedkope- en middeldure (33%) en/of dure huurwoningen (18%) bestaat en 49% uit goedkope (33%) en/of middeldure koopwoningen (16%) bestaat.
b. Het college is bevoegd om binnen de in Woonvisie Gemeente Bladel 2016 gestelde ambities en beslispunten flexibel om te gaan met het WBP. In de Begroting en Perspectievennota zal een (indicatief) WBP worden opgenomen. In de jaarrekening zal vervolgens verantwoording worden afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.
c. Om tot een goede beoordeling/afstemming/afspraken van de plancapaciteit in de (sub)regio en ook op lokaal niveau te komen is het wenselijk dat alle gemeenten d.m.v. de provinciale matrix op dezelfde wijze informatie verstrekken over de bouwcapaciteiten.

d. In het kader van de Ladder van Duurzame verstedelijking worden nog verdere afspraken (kwantitatief maar ook kwalitatief) gemaakt over (sub)regionale afstemming.

Beslispunt 15:

De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken, dient blijvende aandacht te hebben. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient extra aandacht. De verbetering van de leefbaarheid dient (gezamenlijk) opgepakt te worden met bewoners, eigenaren, dorpsraden, verenigingen en woningcorporaties.

Beslispunt 16:

Om de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 actueel te houden wordt de "Regionale Begrippenlijst Metropoolregio Eindhoven" van toepassing verklaard, dit echter met uitzondering van de in deze begrippenlijst opgenomen grens voor betaalbare koop. Deze Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

Beslispunt 17:

De gemeente zal initiatieven ondersteunen om, binnen nader te stellen normen, te komen tot het verantwoord huisvesten van arbeidsmigranten, waarbij rekening wordt gehouden met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0.

Beslispunt 18:

Om de expat c.q. kenniswerker ook in de landelijke gemeente te laten wonen, dient de gemeente aan deze doelgroep zich te profileren. De gemeenten heeft zich aangesloten bij het Holland Expat Centre South en overweegt een Engelstalig deel van de website www.bladel.nl of een aparte website voor de Kempengemeenten.

C. In te stemmen met de Woonvisie Gemeente Bladel 2016, "De juiste woning op de juiste plek!";
D. Na vaststelling van de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 de Woonvisie Gemeente Bladel 2012 "Gemeente Bladel, dáár wil je (blijven) wonen!" in te trekken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 7 juli 2016.

De raad voornoemd,

de griffier, L.A.J. Dirks

de voorzitter, mr. A.H.J.M. Swachten